

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨٩ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٨/٦

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بمساحة ٢٧١ فداناً

بالمحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع

الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى)

على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة

والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان بالمنطقة الشرقية

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر ، على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للشركة

فى شكل عينى ؛

وعلى الملحق رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى والمؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ بين الهيئة

والشركة لزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ على اعتماد محضر الاتفاق الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ لتحديد عدد ومواقع العمارات المخصصة كحصة عينية للهيئة عن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد تعديل مراحل المشروع لتصبح (٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل) ضمن المخطط العام للمشروع على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المعدل والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة (بعد صدور حكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذى قضى ببطالان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١) ، وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسته ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعينين المقدمين ضد الحكم ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٩٥٢) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ المنتهى إلى أن الشركة استوفت مؤشرات الملاءة المالية ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتى والمتضمن الموافقة على :

قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك أقصى عدد وحدات شاغرة (وإن كانت متناثرة) بمواقع مختلفة .

قيام الشركة بسرعة تجهيز (١٣٠) عمارة ضمن قرارات وزارية تم صدورها بالفعل لإمكان تسليمها للجنة الاستلام المشكلة من قِبل الهيئة لهذا الغرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ومقرر لجنة الاستلام رقم (١١٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ المنتهى إلى أن ما تم استلامه بمشروع مدينتى (٣١٤) عمارة بإجمالى (٧٢٤٨) وحدة سكنية ، وهى عبارة عن الحصة العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ؛ وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢ بأنه لا مانع من قيام الهيئة باستلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية من تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين حين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة بالإضافة إلى عدد (٩٨) عمارة بالمنطقة الثامنة (عمارات) تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بالموافقة على ما ورد بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بالإضافة إلى ما تضمنه الكتاب رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ ، حيث تضمننا قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلى للمنطقة الثامنة (عمارات) موضحاً عليها موقع (٩٨) عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ المنتهى إلى أن إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛

وعلى ما يفيد سداد قسيمة الس (١٠٠ /) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ وذلك طبقاً للبندين السادس والسابع من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى ككتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥ الموجه إلى الشركة متضمناً أن الهيئة ترى إرجاء استلام هذه الوحدات حالياً لحين تشطيب الأجزاء المشتركة داخل هذه العمارات وتجهيزها للسكن وفى حالة وجود وحدات جاهزة للتسليم بنفس المواصفات الأولى فيتم إخطار اللجنة بها لاستلامها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٩/٦/٢٠١٥ باعتماد المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبند الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ١٨/٥/٢٠١٦ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ١٦/٦/٢٠١٦ مرفقاً به اللوحة قبل النهائية للمشروع عاليه موضحاً بها ملاحظات الجهاز ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ٢٦/٧/٢٠١٦ بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٦ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) بمساحة ٢٧١ فدائاً مرفقاً به (٧) لوحات نهائية ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٦ نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى ككتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٨/١١/٢٠١٦ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه بعد المراجعة والاعتماد وكذا الموقف المالى والعقارى ؛

وعلى ككتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٢٩٩٧) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٦ للسيد المستشار القانونى للهيئة مرفقاً به كامل ملف المشروع فى صيغته النهائية وذلك لاستصدار القرار الوزارى للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانونى للهيئة بتاريخ ٢٠١٧/١/١ بشأن بعض الملاحظات بالقرار ومن ضمنها الإشارة لمتضمن جدول عدم الممانعة للمشروع سالف الذكر قرين توقيع مدير الشؤون القانونية بوجود نزاع قضائى بشأن قطعة الأرض عالىة فى أربع قضايا وطعون وأن البند التاسع من عقد التسوية المبرم فى ٢٠١٥/٢/٢٥ بين الشركة والهيئة نص على اعتباره تسوية نهائية للموضوع بجميع جوانبه وأساساً لإنهاء كافة المنازعات مما يوجب تنازل الشركة عن الدعاوى المقامة منها ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانونى للهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ (والشار فيه للبند التاسع من عقد التسوية المبرم فى ٢٠١٥/٢/٢٥ بين الشركة والهيئة باعتباره تسوية نهائية للموضوع بجميع جوانبه وأساساً لإنهاء كافة المنازعات مما يوجب تنازل الشركة عن الدعاوى المقامة منها) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٧٥٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ للسيد المستشار القانونى للهيئة بشأن بعض الاستيفاءات الخاصة بمشروع القرار الوزارى سالف الذكر والمرفق به صورة خطاب إدارة الشؤون القانونية بالهيئة بخصوص الدعاوى المرفوعة من الشركة ضد الهيئة وكذا ملف المشروع لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٣٥٥٤) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٦ للسيد المستشار القانونى للهيئة مرفقاً به كامل ملف المشروع وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٧٦٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٨ ومفاده أن الشركة قد قامت بسداد كافة الالتزامات المالية فى موعدها حتى تاريخه ؛ وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة الرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بمساحة ٢٧١ فداناً بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣٠ ، والمرفق به أصل محضر التفاهم المؤرخ ٢٠١٧/٧/٢٧ بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمختوم بخاتم الشركة والموقع من الرئيس التنفيذى والعضو المنتدب لمجموعة طلعت مصطفى القابضة المالكة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وكذلك ثلاثة توكيلات رسمية موثقة بتفويض الهيئة فى النزاع عن الدعاوى أرقام ٣١٩١٨ لسنة ٧١ ق ، ١٧٨٨٤ لسنة ٧١ ق ، ٥٤٣٧٤ لسنة ٧٠ ق وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالبند رقم (١) من محضر التفاهم المشار إليه ؛ وعلى كتاب مدير عام الشؤون القانونية المؤرخ ٢٠١٧/٧/٣٠ المتضمن أن التوكيلات المشار إليها صحيحة وسليمة من الناحية القانونية ويعتد بها فى النزاع عن الدعاوى المشار إليها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣٠ بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بمساحة ٢٧١ فداناً ، أى ما يعادل ٢٠١٣٨٢٠ م^٢ (فقط مليون ومائة وثمانية وثلاثون ألفاً ومائتا متر مربع لا غير) بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لتحديد أعداد ومواقع الوحدات السكنية التى تمثل الحصة العينية للهيئة وفقاً لكل من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ تحت حساب الحصة العينية وبعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتقسيم وتحديد الطرفين للوحدات السكنية التى تخص الهيئة وفى ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما ورد باتفاق التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ومحضر التفاهم المؤرخ ٢٠١٧/٧/٢٧

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعسادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافقة جههاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٨/١١/٢٠١٠ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له المشروع خلال المدة التى تنتهى فى ٧/١١/٢٠٢٥ وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس/ مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة

لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

المنطقة الثانية عشرة (عمارات)

بمساحة ٢٧١ فداناً بالمرحلة الرابعة

لإقامة مشروع سكنى ضمن مشروع مدينتى على مساحة ٨٠٠٠ فدان

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦

المعدل بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

منطقة الاعتماد (المنطقة الثانية عشرة «عمارات») بالمرحلة الرابعة بالمشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧١ فداناً ،

أى ما يعادل ٢٠٠٠٠٠٠ م^٢ .

مكونات المشروع:

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٤, ٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٨٢٥٩, ٩١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١١, ٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٨٦, ٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٤١٤١٤, ٦٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٦٤, ٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٨٨, ٧٣ فدان ،

أى ما يعادل ٣١١, ٣١١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦, ٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٤١, ٥٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٤٩٥٠, ٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٩٣, ٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة لنصف الطرقات الخارجية بمساحة ٤١, ٣٥ فدان ،

أى ما يعادل ١٦, ٤٨٧٠, ٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠, ١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

المساحة المخصصة للإسكان ٩٢,٤٤ فدان ، أى ما يعادل ٢,٣٨٨٢٥٩,٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضرى) .

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية
٠١	٦٩	٢٤	١٦٥٦	٣٠٠	٢٠٧٠٠	١٢٤٢٠٠
٠٤	٦٤	٢٤	١٥٣٦	٤٥١,١٧	٢٨٨٧٤,٨٨	١٧٣٢٤٩,٢٨
٠٧	٦٨	١٢	٨١٦	٣١٥	٢١٤٢٠	١٢٨٥٢٠
٠٨	١٧٦	١٢	٢١١٢	٢٨٩,٣٣	٦٨٥٢٢,٠٨	٤١١١٣٢,٤٨
٠٦	٦٤	٢٤	١٥٣٦	٥٥٠	٣٥٢٠٠	٢١١٢٠٠
الإجمالى	٤٤١		٧٦٥٦		١٧٤٧١٦,٩٦	١٠٤٨٣٠١,٧٦

جدول نماذج حصة الوزارة :

نموذج العمارة	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية
٠١	٣٦	٢٤	٨٦٤	٣٠٠	١٠٨٠٠	٦٤٨٠٠
٠٤	٣٦	٢٤	٨٦٤	٤٥١,١٧	١٦٢٤٢,١٢	٩٧٤٥٢,٧٢
٠٧	١٥	١٢	١٨٠	٣١٥	٤٧٢٥	٢٨٣٥٠
٠٨	٦١	١٢	٧٢٢	٢٨٩,٣٣	٢٣٧٤٩,١٣	١٢٢٤٩٤,٧٨
٠٦	٢٠	٢٤	٧٢٠	٥٥٠	١٦٥٠٠	٩٩٠٠٠
الإجمالى	١٧٨		٢٣٦٠		٧٢٠١٦,٢٥	٤٣٢٠٩٧,٥٠

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية للمباني السكنية (F. P.) بالمشروع لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالى مساحة الأرض السكنية (عمارات) .

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضرى لمنطقة العمارات بحيث لا تقل المسافة بين البلوكات عن ١٠ أمتار .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالانتظار السطحي مع وجود بدروم واحد أسفله لتوفير أماكن انتظار للوحدات السكنية .

يتم توفير أماكن انتظار سطحي بمنطقة عمارات حصة الهيئة بما لا يقل عن مكان انتظار لكل وحدة سكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى إجمالي مساحة قطعة الأرض ٩,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٦٢,٤١٤١٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٦٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع كالتالى :

مناطق الخدمات	المكونات	التكرار	المعدل (م ^٢ / فرد)	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
خدمات المنطقة طبقاً لعدلات مراكز الأحياء	مسجد محلى	١	٠,١٥	٤٩٢٨,١٥	١,١٨
	مجموعة تجارية	١	٠,٢٨	٩٢١٧,٨٨	٢,١٩
	حديقة ومناطق ألعاب	٣	٠,٥	١٦٤٦٠,٥٠	٣,٩٢
	خدمات صحية	١	٠,٠٠٨	٢٦٣,٣٧	٠,٠٦
	حضانة	١	٠,٣٢	١٠٥٢٤,٧٢	٢,٥١
الإجمالي				٤١٤٩٤,٦٢	٩,٨٦

نصيب المنطقة من مركز القطاع الرابع :

	المكونات	المعدل (م ^٢ / فرد)	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
مركز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٠,١٥	٤٩٢٨,١٥	١,١٨
	المركز التجارى والمول	٠,٢٥	١١٥٢٢,٣٥	٢,٧٤
	حديقة القطاع	٠,٢	٦٥٨٤,٢٠	١,٥٧
	خدمات صحية	٠,٠٧٥	٢٤٦٩,٠٨	٠,٥٩
	خدمات عامة	٠,٠١	٣٢٩,٢١	٠,٠٨
	خدمات تعليمية داخل مركز القطاع (مدرسة)		٢٠١٦,٠	٤,٨٠

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالمخطط العام المعدل لمشروع الشركة المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالأنشطة الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود والارتفاعات طبقاً لكل نشاط على حدة كما يلى :

نشاط المحضنة : ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبى ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى فقط .

المباني الدينية (مسجد) : ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبى ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع طبقاً لاشتراطات المباني الدينية بالهيئة .

نشاط تجارى : ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبى ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى + دورين .

نشاط إدارى وعيادات متخصصة : ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبى ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى + دورين .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين / ٢٥٠م من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالخطط العام المعدل لمشروع الشركة المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥ .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بهما على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقفى سيارة / ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

١٤ - الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ

طرف أول

م/ على عبد اللطيف سليمان ميتكيس

(امضاء)



